



## 90766 Fürth

# HEGERICH: Eigennutzer und Investoren aufgepasst - lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung



**275.000 €**

Kaufpreis

**81,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cg@hegerich-immobilien.de](mailto:cg@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	8.310 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet - nach
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Außenstellplatz
- Große Küche mit Speisekammer
- Gute Raumaufteilung
- Vermietet
- Waschmaschinenanschluss im Waschraum
- West-Balkon



## Beschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1984 erbauten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 81,5 m<sup>2</sup> bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft und einen Essbereich. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das separate WC zusätzlichen Komfort, besonders für Familien oder WGs.

Durch den guten Schnitt der Wohnung verfügt diese über eine große Küche mit einer angrenzenden Speisekammer. Platz für eine Essecke wäre hier ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Dachbodenabteil, das nicht nur als Lagerfläche genutzt werden kann, sondern auch ausbaufähig ist und somit Potenzial für weiteren Wohnraum bietet.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Außenstellplatz, der für bequemes und sicheres Parken sorgt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 692,50 €. Dies macht sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant, die von einer soliden Immobilie in gepflegtem Zustand profitieren möchten.

## Lage

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Philipp-Reis-Straße 55 im Fürther Stadtteil Hardhöhe. Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohngebiet entwickelt, das mittlerweile etwa 15.000 Einwohner zählt.

Die Philipp-Reis-Straße wurde nach dem deutschen Physiker Philipp Reis benannt, der als Wegbereiter des Telefons gilt. Sie führt von der Insterburger Straße bis zur Lilienthalstraße und ist überwiegend mit Reihenhäusern bebaut. Ein Lärmschutzwall schützt die Wohnstraße vor Lärm durch die Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich ein Bolzplatz mit zwei Fußballtoren, der täglich von 8 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr geöffnet ist.

Zudem gibt es einen Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten wie Schaukeln und Rutschen, der zwischen der Philipp-Reis-Straße und der Bahnlinie Fürth-Würzburg liegt.

Die Verkehrsanbindung ist durch die 2007 eröffnete U-Bahn-Station "Hardhöhe" hervorragend, sodass das gesamte Fürther Stadtgebiet in wenigen Minuten erreichbar ist.

Mit dem PKW erreicht man die umliegenden Städte, Nürnberg oder Erlangen, problemlos über die A73 oder die Südwesttangente.

Der Stadtteil bietet zudem eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

Zusammenfassend bietet die Lage der Wohnung in der Philipp-Reis-Straße 55 eine ruhige und familienfreundliche Umgebung mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und vielfältigen



Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich